

LOVAS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, VIZSGÁLAT)

INTENZÍV FEJLESZTÉS LOVAS KÖZSÉGBEN

A településfejlesztési koncepció és a hozzá kapcsolódó településszerkezeti terv a Törvény szerint is a településrendezési tervezés elengedhetetlen és meghatározó része. A telekszabályozást megalapozó, özszttelepülési érdekeket előtérbe helyező, és távlatokba mutató településszerkezeti terv Lovas község esetében is megkerülhetetlen része a tervezésnek. Annál is inkább, mivel az OTt és a Balaton törvény által egyértelmű fejlesztési korlátok közé szorított településfejlesztés extenzív szakasza egyértelműen lezárult, és a mennyiségi növekedés helyébe a fejlesztés intenzív, mennyiségi elemei lépnek. Különösen igaz ez Lovas község Ó-falut szegélyező átmeneti zónájára, ahol az egykori kárpótlási folyamatok roncsolt, extenzív fejlesztésre alkalmatlan telekstruktúrát eredményeztek, amely a mai formájában fejlesztethetetlen (Shéd patak völgye, Patkótó-felső, Lovas csárda térsége). Ezeken a területeken a telkek hasznosításához az övezetszabályozás mellett intenzív szerkezetfejlesztésre is szükség van. Az ennek során óhatatlanul felmerülő érdekkonfliktusok kezelésénél – különösen a Patkó tó-felső „üdülőfalu” esetében – az egyéni érdekek figyelembe vétele mellett a település egészének hosszú távú érdekeit is célszerű figyelembe venni. Annál is inkább, mert ez által a település egész területének a távlatos értéke nő és nem csupán a szabályozásban közvetlenül érintettek rövid távú érdeke érvényesül.

A településszerkezeti terv vizsgálatai alapján kijelenthető: Lovas község fejlesztése válaszút elé érkezett. Vagy engedve a lakossági nyomásnak, szabályozással konzerválja a kárpótlási folyamatokban kialakult strukturálatlan telekállományt, vagy elébe menve a konglomerációs folyamatoknak, a tradicionális Ó-faluhoz méltó települési környezetet teremt az ezt övező átmeneti zónában is, javítva ezzel a község egészének a minőségén is, és az extenzív korlátokon belül is újabb távlatokat nyitva a fejlesztésnek. Különösen, ha ez a meglévő övezetszabályozási keretek között is megoldható.

ELŐZETES

1./ TESTÜLETI DÖNTÉS A MINŐSÉGI FEJLESZTÉSRŐL.

Lovas községben, a közelmúltban testületi döntés született arról, hogy a védendő falusi jelleg és történeti településszerkezet megőrzése mellett, a jelenlegi belterület-szerkezet megtartásával kell a település fejlesztését megoldani, figyelembe véve az érvényben lévő Balaton-törvény vonatkozó előírásait is. Eszerint kiemelten kell kezelni a közmű fejlesztés korlátolt kapacitását és lehetőségeit. Ez egyúttal azt jelenti, hogy az elmúlt évtizedekre jellemző extenzív fejlődési szakasz - amely még az 2005-ben készült, előző településrendezési tervre is rányomta bélyegét – mára végképp lezárulni látszik. A község előtt álló új kihívás egyúttal lehetőséget teremt, hogy intenzív fejlesztéspolitikával begyógyítsa az atektonikus tájsebeket, a településszerkezeti adottságokon belül fejlessze az elmaradott intézmény ellátási színvonalat, a munkahelyi területeket és a minőségi turizmust. A mennyiségi fejlesztésről a minőségre való áttérés ugyanakkor új kihívást jelent a településstervezés számára éppúgy, mint a község-menedzsment részére. A településstervezésben előtérbe kerülnek a táj- és épület rehabilitációs, revitalizációs fejlesztési eszközök, míg a község-menedzsmentnek el kell mélyíteni a lakossággal, és a munkahely-teremtésben és turizmusban érdekelt vállalkozókkal való együttműködést, és szorosabbá kell tenni a szomszédos településekkel történő kooperációt. Lovas különleges adottságai esélyt nyújtanak ahhoz, hogy mindez sikertörténetté váljon.

2./ TÉRSZERKEZETI ADOTTSÁGOK.

Lovas község balatoni viszonyok között is relatíve kedvező fekvését elsősorban az okozza, hogy a Balaton-Riviéra keleti részén, a Veszprém – Balatonfüred - Balatonalmádi város-háromszög súlypontjában helyezkedik el, Palóznak (Csopak), Alsóörs, Felsőörs közvetlen szomszédságában, mindössze 2 km-re a Balatontól. A fenti településeket összekötő „fő-utcák” – a Balatoni út, Fő utca - máig meghatározók Lovas történelmi településszerkezetében. Másik szerkezetileg meghatározó elem a felvidéki fekvés a hegyvidéki bor- kultúra és a síkvidéki mezőgazdálkodás (és halászat) találkozási pontjában. Máig ható szerkezeti elem a község nyugati határában átfolyó Séd patak völgye. A település teljes közigazgatási területe 594 ha, amiből az Ófalut is magában foglaló jelenlegi belterület viszont mindössze 33 ha. A 94%-os külterületi arány (Öreghegy, Kishegy, TSZ-parcellás, Köves dűlő) már előre jelzi a településfejlesztési feladat jellegét és nagyságrendjét. A Balaton törvény hatálya alá eső külterületek vonatkozásában is a további extenzív fejlesztés helyébe az intenzív korlátozó, rehabilitációs, revitalizációs (bor-kultúrával összefüggő) fejlesztési stratégiát kell alkalmazni. A település távlati jövőjét meghatározó karakteres belterület-fejlesztési probléma az Ó falu szegélyén, a külterületeket a belterületekkel összekapcsoló „átmeneti zóna” nyugati fél karéjában keletkezik, a Temetőktől a Lovas csárdáig. Lovas belterületének

aszimmetrikus súlyponti elhelyezkedésénél fogva meghatározónak kell tekinteni a szomszédos Alsóörssel való településközi együttműködést is (intézménymegosztás, turizmus).

3./ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS AZ ADATOK TÜKRÉBEN

A községre vonatkozó statisztikai adatok forrása Veszprém megye Statisztikai Évkönyve (2007. KSH). Lovas község lakónépessége 428 fő. A helyben lakó és az üdülő népesség arányára közvetett adatok utalnak. A község lakásállománya mindösszesen 167 db., de a háztartási villamosenergia fogyasztók száma 694 db. A különbség alapján tehát legalább 527 db villamosenergiával ellátott külterületi ingatlan van, amelyek prэшáz és/vagy üdülő funkciót látnak el. Másik statisztikai adat azt árulja el, hogy 419 db. rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont üdülő található a község területén. Az állandó lakosság korösszetételére vonatkozóan nem ismerünk adatokat, de megállapítható, hogy intézményellátottság tekintetében a szomszédos települések intézményeire szorulnak mind a gyermekkorú, mind pedig a felnőtt és az időskorú lakosok. A községben nincs orvosi rendelés, nincs óvoda, iskola és idősek nappali vagy bent lakásos otthona sem. A helyben dolgozók száma 150-re tehető, ami alacsony, ezért a helyi munkahely-fejlesztés elsődleges fontosságú. A turizmussal összefüggő ágazatokban dolgozók aránya magas, kb. 70 % Lovas község gazdaságában a turizmus meghatározó szerepet játszik. Egyrészt az ide települt üdülő tulajdonosok magas száma, másrészt az átmenő (tranzit) és az eseményturizmus (Lovas napok, motoros találkozó) vonatkozásában. A vizsgálat alapján megállapítható, hogy ez utóbbiak fejlesztésére a településszerkezeti adottságok folytán – figyelembe véve az adódó településközi együttműködést is - még jelentős tartalékok mozgósíthatók, különösen a kerékpár-, a lovas-, a műemléki-, a sport-, gasztronómiai-, falusi- és a borfeldolgozás és-turizmus terén. Ezért a minőségi településfejlesztést is elsősorban a turizmus, mint húzóágazat szolgálatába kell állítani területszerkezeti és ágazati szinten egyaránt, és ennek figyelembe vételével kell megállapodásra jutni Lovas község fejlesztésének *Perspektívájában, Prioritásaiban és Projektlistájában.*

4./ A TELEPÜLÉSSZERKEZET FEJLESZTÉSI ADOTTSÁGAI

Noha Lovasnak nincs közvetlen Balaton partja, felvidéki fekvésénél fogva viszont páratlan kilátást nyújt a tó keleti medencéjére, Kenesétől Tihanyig, miközben az „országutak” metszése összekapcsolja a környék balatoni városaival, Veszprémmel, Balatonfüreddel. A körpanoráma hasznosítása azonban eddig jobbára elszigetelt, privát célokat szolgált csak, és féltő, hogy ha a minőségi szerkezetfejlesztésben nem történik intenzív előrelépés, a település a maradék területi potenciáljainak közcélú hasznosítási lehetőségét is elveszíti. Különösen igaz ez a már említett „átmeneti zóna” minőségi fejlesztésére, a Temetőktől a Lovas csárdáig húzódó panorámás félkörívre, amelynek fejlesztését kiemelt szerkezetfejlesztési prioritásnak kell tekinteni, már

rövid- és középtávon is. Lovas legfőbb fejlesztési adottságának és tartalékának ugyanis a máig fennmaradt történelmi településszerkezetet kell tekinteni, külterületi és belterületi értelemben egyaránt. A legsürgetőbb mértéktartó intézkedésekre pedig abban a „zónában” van szükség, ahol a külterületi parcellák találkoznak az Ó falu belterületi telektömbjeivel. A meglévő körpanorámán túl, adottságként itt található még az a – Víztorozót és Séd patakot is kísérő - mozaikos zöldterületi-zöldintézményi gyűű is, amelynek szerkezeti összekapcsolásával – a község vezetése szándékainak megfelelően - új és egyedülálló közcélú településszerkezeti elem – „zöldgyűű” - hívható életre Lovason, erősítve a település belső kohézióját, munkahelyteremtését és idegenforgalmát egyaránt. Ennek a középtávú koncepciónak a megvalósításához az alábbi projekt-területek rendezésére lesz szükség:

4.1./ A távlatban vízgazdálkodási szempontból a szomszédos községekkel kooperációban megvalósítandó Víztorozó turisztikai hasznosítása.

4.2./ A Petőfi Sándor utcai Temetők, mint egyedi belterületi funkciók és kilátási pontok környezetének rendezése (kertépítészeti, összevonás kegyeleti parkként, megközelítés javítása).

4.3./ A szemközti Sporttelep a gyalogos-kerékpáros kapcsolatának színvonalas kiépítése, valamint a sporttelep nyugati irányú bővítése a Séd patakig. A Sporttelep előtti térfalak építészeti karakterének a kialakítása.

4.4./ A Séd patak mentén, déli irányban egy gyalogos-kerékpáros sétány. Illetve lakóutca (pl. mesterségek utcája) kiszabályozása a patak keleti oldalán, összefüggésben az érintett lakótömb belterületi feltárásával, egészen a községháza bővülő telektömbjéig.

4.5./ A községháza telkének nyugati irányú bővítése parkfunkciókkal a Séd patakig, becsatlakozva a községi közparkba (keserűvízforrás).

4.6./ A községi közpark területének a megduplázása a szomszédos hrsz. 44-39, valamint a 20/10 és 0105 hrsz telkek csatolásával.

4.7./ A zöldterületi gyűűbe beékelődő egykori TSZ-major területének rendezése az eredeti szerelő-szolgáltató funkciók – amire van kereslet, és helyi munkalehetőségeket biztosít – fenntartása mellett, a területfelhasználás hatékonyságát növelő, befelé forduló, átriumos telek-átszervezéssel, a kapcsolódó szegélyeken parkosítással, fásítással. A szomszédos Fő utcai telkek összevonásával ugyanakkor itt a zöld szolgáltatást (kertészeti nagykereskedés) bővítő nagytelek is kialakítható a csopaki „országút” mentén. Ugyancsak az ipari terület zöldbeágyazását szolgálná a Séd patak menti telek „véderdő gazdálkodási” hasznosítása, amely botanikus kertként kapcsolódhatna a szomszédos kertészethez. A jelenleg problémás terület rendezése, pozitív területi döntés esetén - egyedi szabályozási tervet igényel.

4.8./ A hrsz. 0107 sz. tömbbelső zöldterületi megtartása és hozzákapcsolása a hrsz. 0105 számú telekhez Ny-K-i irányban, oly módon, hogy az így kialakuló üdülőfalu terület a hrsz. 161/3-as közut által feltárva például magánvállalkozásban lakó-,sport-, vendéglátás célú szolgáltatást nyújthasson (tenisz, fitness) egy közpark központtal. A terület rendezése – pozitív testületi döntés esetén – egyedi szabályozási tervet igényel.

4.9./ A Balatoni út menti, síkvidéki beépítés színvonalának alakulása a község imázsának kialakítása szempontjából meghatározó jelentőségű. A kárpótlási parcellázás következtében ugyanis talán itt van a legnagyobb nyomás a belterületbe vonásra. A „tömeges” építési igények teljesítésére az előző településrendezési terv engedékenyebbnek bizonyult a szükségesnél. Lovas község Balatoni kapujának az építészeti megfogalmazásához elegendő lenne a Balatoni utat két oldalról szegélyező egy-egy telekmélységnyi terület belterületbe vonása, természetesen magasabb színvonal megkövetelése mellett - kettős fasor, kerékpárút - , mint ahogyan az a nyugati oldalon eddig megvalósult. Lehetne ez például Lovas „urbánus villanegyede”, amely méltóképpen fogadná az érkezőket és a Veszprém felé utazókat, és nem a falu széle, ahogyan ma jelentkezik az érkezők számára.

4.10./ A Lovas csárda és térsége a településszerkezet alakítása szempontjából meghatározó jelentőségű. Ugyanis itt, a Köves tetőnél találkozik egymással a síkvidéki kárpótlási parcellázás az Ó falu organikus telektömbjeivel, amelyek itt jutnak páratlan körpanorámához. Ezért itt lehetőséget kell teremteni a domborzati viszonyokat figyelembe vevő, mértéktartó beépítési szegély kialakítására. Az Ó faluval való közvetlen organikus kapcsolat megteremtése érdekében ugyanakkor javasolható az Ady Endre utca déli irányú meghosszabbítása is egészen a Lovas csárdáig. Ezáltal gazdagodhat a település történeti magját képező térsorozat – temető tér, templomok tere, emlékmű tere, buszmegálló tere – egy újabb panoráma térelemmel. Ennek település-földrajzi jelentőségét támasztaná alá a meglévő Lovas csárda mellett az a távlati lehetőség is, hogy attól délre és nyugatra itt lehetne kialakítani Lovas idegenforgalmi jelentőségű minőségi borfeldolgozási és –fogyasztási központját, amely nem csak az Ó faluból az Ady Endre utcán keresztül, hanem a Balatoni útról is közvetlen megközelítéssel és parkolási lehetőségekkel rendelkezhetne, ezzel is nagymértékben növelve Lovas munkahelyi és turisztikai kapacitását, vonzerejét, az elő-, és utószezonban egyaránt. A terület rendezése – pozitív testületi döntés esetén – egyedi szabályozási tervet igényel.

5./KÜLTERÜLETI SZERKEZETALAKÍTÁS

5.1/ A külterületi szabályozást a távlati településszerkezet alakításának kell alárendelni. Karakter szempontjából meg kell különböztetni a tradicionálisan kialakult szőlőhegyeket – Öreghegy, Kishegy – a közelmúlt évtizedek jellegtelen síkvidéki TSZ-parcellázása alakította külterületektől. Ez utóbbi különösen érzékeny a mennyiségi növekedésre, hiszen viszonylag olcsón kínál

„balatoni” telkeket, abban a reményben, hogy a tulajdonosi nyomás előbb utóbb eléri fejlesztési célját. A mennyiségi törekvésekkel szemben a településnek egyértelművé kell tennie, hogy ezeken a telkeken távlatilag mi a fejlesztés határa. Szakértői javaslatunk, hogy jelen tervnek végérvényesen le kell határolnia a távlatban egyáltalán belterületi funkciókra hasznosítható, az Ó-faluhoz közvetlenül kapcsolódó területek határát, ahonnan a település mintegy „befelé” fejleszthető, fejlesztési ütemezésben végleg lezárva – a Balaton törvényhez igazodva – az extenzív fejlődés közelmúlt évtizedeinek korszakát.

5.2./ Az egykor jobb időket is megélt Öreghegyen és Kishegyen rehabilitációs és rekultivációs beavatkozás indokolt annak érdekében, hogy legalább ne aprózódjanak, zártkertesedjenek tovább az egykori birtoktestek. Jelenleg ugyanis a kifejezetten szőlőművelésre hasznosított terület a szőlőhegyek területének mindössze %-át teszi ki. A rehabilitáció és rekultiváció eszközei lehetnek: ösztönzés, építésszabályozás (korlátozás és bónuszok). A hegyközségi beavatkozás alapja: értékmentés, közösségi érdek érvényesítése, birtokalap szabályozása (csak szőlőtelepítés árán).

5.3./ Távlatban Lovas és Felsőörs határán, a Séd patak szintjének szabályozására Víztorozó tó építése válik szükségessé, amely – az északi erdősséggel és őskori Festék bányával kiegészülve – kapcsolódva a belterületi „zöldgyűrűhöz, turisztikai szempontból is jelentős létesítménynek tekinthető.

6./ A LOVASI TURIZMUS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A helyi turizmus fejlesztésének alapfeltétele a települési identitás megerősítése, az állandó lakosok és az időszakos üdülönépesség közötti összhang és érdekazonosság megteremtése a településfejlesztés stratégiai kérdéseiben éppúgy, mint a község turisztikai potenciáljának kiaknázásában és az idegenforgalmi, és a munkahelyi kínálat bővítésében. A turisztikai kínálatot legelsősorban Lovas község kedvező település-földrajzi fekvésére (Balaton Riviera település-háromszög), és a tradicionális településszerkezeti értékek adottságaira (Ófalu, Szőlő hegyek) célszerű alapozni. Ebben fontos szerepet játszhat a helyi hagyományt őrző épületek (Templomok, szomszédos lakóházak, teresedések, borpincék) helyi védelem alá helyezése, valamint az évszázados tradíciókat őrző Ófalu településszerkezetének a védelem alá helyezése a védendő kilátási pontokat (pl.temető kert) is beleértve.

Lovas község turizmusára általánosságban jellemző, hogy 428 fő állandó lakosság mellett 594 ha közigazgatási területen az éves turista forgalom főre becsülhető. Tekintettel arra, hogy a turizmus a jövőben is a település munkahely teremtő húzóágazata lehet, az adottságok figyelembe vételével ennek akár 50-100%-os növelése reális cél lehet, a fenntartható fejlődés követelményeinek a betartása mellett. A fejlesztés során természetesen Lovas község emblematikus turisztikai eseménye – a Lovas –napok – meglévő tapasztalataiból kell kiindulni. A turizmus mértéktartó bővítésekor, amely

településfejlesztési prioritás, az alábbi térszerkezeti pozíciókból érdemes kiindulni:

- Tipikus Balaton-felvidéki fekvés (tájpotenciál).
- Előnyös közlekedési adottság (tranzit potenciál).
- Markáns településszerkezeti és építészeti örökség (tradíció potenciál).
-

A turizmus fejlesztéséhez három alapelvet célszerű követni:

- A turisztikai idény meghosszabbítása hatékony létesítmény- és eseményturizmussal (elő- és utószezon hasznosítás).
- A különböző turisztikai ágazatok (rendezvény-, bor-, falusi-, aktív- és sport turizmus) egymást erősítő hatásának a hasznosítása (szinergikus hatás).
- A szomszédos (Alsóörs, Csopak, Paloznak) településközi együttműködésben rejlő tartalékok kiaknázása.

A lovasi turizmus fő fejlesztési irányvonalát - a fenti alapelvek figyelembe vételével – a település földrajzi fekvésénél, léptékénél és szerkezeténél fogva a „falusi turizmus” kell, hogy meghatározza. Ennek keretén belül - összhangban a településfejlesztés fő irányelveivel – kell fejleszteni a lovasi esemény- és létesítmény turizmust, különösen az alábbi turisztikai ágazatok helyi fejlesztésével:

6.1./ A sikeres és messze földön népszerű Lovas-napok elő-és utószezonra is kiható továbbgondolása lehetne a helyi *lovas-turizmus* kiterjesztése a helyi lótarítás szabályozásával, lovagló útvonalak és területek kijelölésével, különös tekintettel a külterületekre, az erdőségre (őskori festékbánya, víztározó), valamint a község patak menti, mesterségek utcáját és üdülőfalut is magában foglaló „átmeneti zöld zónájára”.

6.2./ A község Balaton-felvidéki karakterének meghatározó eleme az öreghegyi és a kishegyi egykori szőlőültetvények jelenléte és szerves kapcsolódása a belterülethez. A jelenleg fennmaradt – kis- és középparcellás – borkultúra megőrzése és továbbfejlesztése érdekében, turisztikai szempontból is számításba vehető a lokális *bor-turizmus* felélesztése a bor-utak kijelölésével, és működőképességük fenntartásával (a szőlő ültetvények parcelláinak további elaprózódását megakadályozó szabályozással, a tradicionális pincék, pincesorok intenzív védelmével). Ugyancsak a helyi borturizmus fejlesztését szolgálná egy több kis-és középvállalkozásra felparcellázható minőségi borfeldolgozó együttes telepítése a Lovas csárda térségében, országúti és településközponti megközelítéssel a Kövestetőn. Ezen a téren összefogás szükséges a szomszédos Csopak községgel (közös borkultúrák). A bor-turizmus szerves kiegészítője lehet a községben a *gasztronómiai turizmus* is, melynek első eleme – a Lovas csárda – már sikerrel működik. További lehetőségek a gasztronómiai, és panzió turizmus fejlesztésére például a Veszprémi-kapunál a 178 hrsz. telken adódnak, illetve a Balatoni út és Ady Endre utcák összemetszésében, a 18 hrsz. telkeken javasolhatók.

6.3./ A község Balaton felvidéki tájképét elsődlegesen meghatározó építészeti elem a katolikus és a református templomok együttese a falu Fő terén. Mindez kellő alapot ad arra, hogy a *műemléki turizmus* (Alsóörs, Veszprém) mellett Lovas folyamatosan otthont adjon az egyházi rendezvény-*turizmusnak* is, mégpedig egy *(nemzetközi) ökumenikus hittan tábor* folyamatos üzemeltetésével, egyhetes turnusokban. Ehhez csupán sátorozási helyet kell kijelölni a község belterületén (pl. Községháza alatti zöldterületen a Séd patak partján). Ugyancsak egyházi indíttatású esemény lehet a *lovasi búcsú* megtartása, az azt kísérő populáris eseményekkel.

6.4./ *Sport-turizmus* terén ugyancsak adottak Lovason a lehetőségek. A település térszerkezeti fekvése – a Balaton-Veszprém főútvonalon – ugyanis lehetőséget teremt az átmenő (tranzit) *kerékpáros turizmus* megállítására és helyben tartására a különböző helyi programok mentén. Ehhez azonban távlatban meg kell építeni a Balaton-Veszprém kerékpárutat. Másrészt megvizsgálandó, hogy a település hegyvidéki adottságaira (Erdőség, Öreghegy) alapozva meg lehet-e teremteni a hegyi kerékpározás (mountain bike) lehetőségeit. Ugyancsak a turisztikai idény meghosszabbítását – és részben a helyi lakosság igényeinek a kielégítését is – szolgálhatná a zöldterületi gyűűrű szerves részeként egy tenisz-fitness központ létesítése magánerőből a 60 hrsz. tömbbelső telken, az üdülőfalu részeként.

7./ HATÁROZATI JAVASLATOK A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSRŐL

Áttekintve a Településfejlesztési Konceptióban és a készülő Településszerkezeti tervben foglaltakat, valamint a lakossági meghallgatáson elhangzottak figyelembe vételével Lovas Község Önkormányzatának Képviselő Testülete a továbbtervezés vonatkozásában az alábbi határozatokat hozza:

7.1./ Lovas község a belterület és a külterület jelenlegi egyensúlyának fenntartásával a távlatokra is őrizze meg karakteres Balaton-felvidéki falusias jellegét, léptékét, és a tervben szereplő belterület növekmény is alapvetően minőségi – településszerkezet javító, és munkahely teremtő – célokat szolgáljon.

7.2./ Elfogadja prioritásnak, hogy a jövőbeli községfejlesztés fő helyszíne az „átmeneti zóna” legyen, azaz a belterület és a külterület félkaréjos találkozási szegélye a Víztorozótól a Lovas csárdáig.

7.3./ Helyi adottságok alapján szükségesnek tartja, hogy az „átmeneti zónában” - a meglévő és tervezett közparkok és zöld-intézmények mozaikjainak, valamint a Séd pataknak a figyelembe vételével – helyi és turisztikai hasznosítás, valamint munkahely teremtés céljából létesüljön egy zöldpark-intézményi félgyűűrű a település belterülete körül.

7.4./ Az Ó falu vonatkozásában intézkedik arról, hogy a helyi védelem alá vont építmények, kilátási pontok listája kiegészüljön a szabályozási tervben

foglaltakkal, valamint a védendő településszerkezet határai kijelölésre kerüljenek (különös tekintettel a Temetőkre, a 12/1, 16/1 és 179 hrsz. alulhasznosított telkekre, valamint a Séd patak menti extenzív telektömbre).

7.5./ Az Ó falu D-i irányú szerves bővítése érdekében szükségesnek tartja az Ady Endre utca meghosszabbítását a Lovas csárdáig, ahol egy közösségi kilátó pont, valamint távlatban – az itteni külterületi telkek igénybevételével, magánerebből – egy félkaréjban szerevezett minőségi borfeldolgozó együttes telepíthető le/ ld. turisztikai koncepció).

7.6./ A szabályozási terven keresztül intézkedni kíván arról, hogy a Balatoni út menti távlati beépítés - szemben a jelenleg kialakult kedvezőtlen viszonyokkal - méltó kapuja legyen a településnek e frekventált irányból.

7.7./ A helyi foglalkoztatás növelése, és a balatoni regionális szolgáltatások kínálatának a fenntartása érdekében szükségesnek tartja, az un. TSZ-major további, gazdasági területként való üzemelését azzal, hogy ebből a „telephelyből”, szabályozási eszközökkel, egy zöldbe ágyazott „Szolgáltatási parkot” kell létrehozni, melynek funkciója így kiegészülhet például egy kertészeti nagykereskedéssel is a szomszédos telkeken (ld. településszerkezeti terv).

7.8./ A település jövője szempontjából meghatározónak tartja az Öreghegyre, Kishegyre, illetve a Tsz- parcellás területre vonatkozó, differenciált külterületi szabályozást. Itt alapelvnek kell tekinteni a táj- és környezetbarát minőségi szemlélet érvényesítését, a telkek további aprózódásának és a beépítés sűrűsödésének az elkerülését.

7.9./ A települési környezet alakítása, a községi élet élénkítése és gazdasági megfontolások alapján a testület a falusi turizmust húzóágazatnak tekinti. Ezért partner mindazoknak a turisztikai ágazatoknak a fejlesztésében, - lovas-, kerékpáros-, bor-, gasztronómiai-, sport-, és rendezvény-turizmus –, amelyek elősegítik, sőt távlatokra meghatározzák Lovas község jövőjét (ld. turisztikai koncepció). A belterület fejlesztés keretén belül előnyben részesíti középtávon belül egy üdülő falu létesítését, az ehhez kapcsolódó, közcélra is igénybe vehető szolgáltató létesítmények (kereskedelem, sport, szolgáltatás) kialakításával.

7.10./ A Fejlesztési Koncepció és a Településszerkezeti Terv alapján Lovas község Képviselő Testülete felkéri a Polgármestert, hogy a szomszédos településekkel – különösen Alsóörs, Paloznak, Csopak és Felsőörs – kezdeményezzen településközi együttműködést meghatározott kérdésekben, a kölcsönös előnyök figyelembe vételével, különös tekintettel a létesítmény- és eseményturizmus, illetve a munkahely közös fejlesztésére.

Budapest, 2009. December.